

TEXTFESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Wohngebiet Eichenstruth" der Stadt
Bad Marienberg

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungs-
planes.

Rechtsgrundlagen:

1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 29.6.1960 (BGBl. I S. 341)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung vom
26.11.1968 (BGBl I, S. 1237, ber. 1. Jan. 1969).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne so-
wie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-
verordnung, Planz VO) vom 19.1.1965 (BGBl I, S. 21)
BGBl III 213-1-3
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (BauO) vom 27.2.74
(GVBl S. 53)

Textfestsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.11 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO
Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO

1.12 Ausnahmen

- a) Für das "Allgemeine Wohngebiet" WA werden nach § 4, Abs. 2 u. 3 ausnahmsweise zugelassen:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe
- b) Für das WA-Gebiet im Bereich des Kinderheimes:
3-geschossige Bebauung

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Planunterlagen wird die Zahl der Vollgeschosse wie folgt als Höchstwert festgesetzt:

- a) Allgemeines Wohngebiet - zwei (im Bereich des Kinderheimes - drei)
- b) Dorfgebiet - zwei

1.14 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1 Nr. 1e BBauG, §§ 12 und 21a BauNVO, §§ 17 Abs. 7, 71 LBO, Rd.Erl.d.M.f.Fin.u. Wiederaufbau vom 18. Mai 1968 - Mi.Bl. Spalte 581)

Für den gesamten Planbereich ist je Wohneinheit eine Garage oder ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder im Bauwuch zu errichten. Der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,00 m betragen. Grenzbebauung ist zulässig. Bei Errichtung von beiderseitigen Garagen an einer gemeinsamen Parzellengrenze sind die Garagen nach Lage und äußerer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

1.6 Sonstige Festsetzungen

Den Belangen der Landschaftspflege wird durch gezielte Grünordnungsmaßnahmen Rechnung getragen. Diese Maßnahmen untergliedern sich wie folgt:

- 1. Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen und Sträuchern im Vorgartenbereich

2. Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit Strauch- und Baumarten
3. Einzelbäume im Bereich des Kinderspielplatzes

Als lebende Hecken zur Einfriedung der Grundstücke werden folgende Pflanzenarten vorgeschlagen:
Liguster, Fünffingerstrauch, Berberitze in Arten, Feuerdorn, Heckenkirsche und Hainbuche.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Als Dachform sind für das Plangebiet

- a) Satteldächer
- b) Walmdächer
- c) Flachdächer

zugelassen.

geändert: 40°

Die Dachneigung bei a + b darf maximal 35° betragen. Dachaufbauten und Kniestock (Drempel) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zugelassen; ~~letztere bis zu einer max. Höhe von 0,90 m.~~

- 2.2 Als Dachdeckung wird für Flachdächer vorgeschlagen, die Dachkonstruktion als kiesbedecktes Dach auszubilden. Für die übrigen Dachformen sind Ziegel oder naturschieferfarbene Asbestzement- bzw. PVC-Platten zu verwenden. Dabei sind die Bestimmungen nach § 40 LBO zu beachten.
- 2.3 Die unbebauten Flächen zwischen den Straßen und den Gebäuden sind möglichst als Ziergärten anzulegen. Bei Errichtung von Stellplätzen ist die Einbeziehung dieser Plätze in die Ziergartenfläche anzustreben.

- 2.4 Massive Mauern sind, sofern sie nicht die Funktion einer Stützmauer erfüllen, zur Einfriedung nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über Gelände zugelassen.
- Auf der Straßenseite werden zur Einfriedung generell winterharte Naturhecken oder Zäune empfohlen. Die Höhe der Einfriedung darf 0,90 m nicht überschreiten.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)

Im Bereich der Sichtflächen an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die K 59 ist eine Bebauung, Lagerung, Anpflanzung, Einfriedung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße nicht zulässig.

Bad Marienberg, den 6.12.1977


.....
(Der Bürgermeister)